

Commissie Ruimte Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 12 januari 2022
Zaaknummer: 2021-0168725

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan'

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Wettelijke basis (aanvullend)

artikelen 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

Gevraagd besluit

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan vast te stellen;
2. de wijzigingen zoals in het geel zijn aangegeven in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de digitale versie van het gewijzigde bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.Vondellaan-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
5. te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 30 maart 2020;
6. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' tevens analoog vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Op 7 april 2020 heeft het college kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Veerweg-Vondellaan van autogarage/ showroom naar appartementen met parkeergarage. Na onderhandeling met de projectontwikkelaar is besloten qua bouwhoogte af te wijken van deze kaders. In vervolg op het sluiten van een exploitatieovereenkomst en instemming met het herinrichtingsplan, heeft het college op 18 mei 2021 besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief door mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure. Het initiatief omvat de bouw van 89 appartementen, verdeeld over twee gebouwen van 7 en 11 lagen verbonden door een plint van 3 lagen. Daarnaast heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerp hogere waarde besluit. De gemeenteraad is door middel van een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de voorgenomen bestemmingsplanprocedure.

Samen met het ontwerp-hogere waarden besluit heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn 13 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Uit de inhoud van de zienswijzen bleek dat de omwonenden nog veel vragen hadden over het initiatief. Daarom is besloten een informatieavond te organiseren op 12 oktober 2021. Tijdens de informatieavond is tevens de gelegenheid geboden nog een reactie te geven op het initiatief.

In onze vergadering van 7 december 2021 hebben wij besloten het 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan' vast te stellen. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en van een antwoord voorzien (zie Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan bijlage 1). De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enige ambtelijke wijzigingen nodig. In dit voorstel wordt u dan ook voorgesteld het gewijzigde bestemmingsplan Vondellaan-Veerweg vast te stellen.

Beoogd effect

Vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan'.

Argumenten

1.1 De 13 ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en van een antwoord voorzien (zie Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan bijlage 1). De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de bouwhoogte, verlies aan privacy en zonlicht, mogelijke schade tijdens de bouw, waardevermindering en verkeersafwikkeling. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Ambtshalve wijzigingen zijn het gevolg van nieuwe regels, beleid en jurisprudentie

De voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft al ruim een jaar gevergd. Tijdens de voorbereiding is provinciaal en gemeentelijk beleid gewijzigd. Ook zijn door jurisprudentie de regels met betrekking tot parkeren aangepast. Het nieuwe beleid en de regels met betrekking tot onzelfstandige huisvesting en parkeren zijn daarom gewijzigd.

2.1 De aangebrachte wijzigingen zijn als geel geaccentueerde tekst opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de leesbaarheid

Zoals onder 1.1 en 1.2 al is aangegeven is het ontwerpbestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' op onderdelen aangepast. Gelet op de hoeveelheid wijzigingen en de leesbaarheid, zijn de wijzigingen in het geel weergegeven in de tekst van het vast te stellen bestemmingsplan. Een aparte staat van wijzigingen wordt daarmee overbodig gemaakt.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd

De gemeenteraad is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om voor een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van één of meer woningen, een exploitatieplan vast te stellen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In de vergadering van 29 september 2020 is door het college besloten een anterieure exploitatieovereenkomst aan te gaan met De Wijngaerd B.V. voor de realisatie van twee appartementengebouwen op de genoemde locatie. De kosten zijn dus anderszins verzekerd.

4.1 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Omdat de nodige wijzigingen ten op zichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Het vast te stellen gewijzigde bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' is bijgevoegd.

4.1 en 5.1 Verplichting op grond van wettelijke voorschriften

De bepalingen in de artikelen 1.2.3 en 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening verplichten tot het elektronisch vaststellen van een bestemmingsplan en te vermelden welke ondergrond is gebruikt. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het bestemmingsplanproces is een bijdrage opgenomen in de afgesloten anterieure overeenkomst. Kosten die voortvloeien uit ingediende verzoeken om tegemoetkoming om planschade worden op grond van de anterieure overeenkomst verhaald op initiatiefnemer.

Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad op 27 januari 2022 worden, na instemming van de provincie, het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd voor beroep als ook het reeds genomen besluit Hogere waarden Wet geluidhinder Veerweg-Vondellaan Papendrecht'. Door twee uitspraken van de Raad van State op 14 april 2021 en 4 mei 2021 zijn de beroepsmogelijkheden inmiddels uitgebreid. De volgende partijen kunnen nu beroep instellen:

1. Alle belanghebbenden. Het is voor hen niet meer noodzakelijk om eerder een zienswijze ingediend te hebben. Daarnaast is de eis komen te vervallen dat alleen beroep ingesteld kan worden tegen onderdelen die eerder in een eventuele zienswijze zijn genoemd. Daarom kan door alle belanghebbenden altijd tegen alle onderdelen van het besluit beroep ingesteld worden.

2. Niet-belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend. Wel moeten zij voldoen aan het relativiteitsvereiste. Dit betekent dat het besluit bedoeld moet zijn om zijn of haar belangen te beschermen.

De verwachting is dat een aantal omwonenden gebruik zal maken van het beroepsrecht. In principe treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van 6 weken afloopt (artikel 3.8 lid 5 Wro). Ingevolge artikel 8.4 Wro wordt de werking van dat besluit opgeschort, indien gedurende de beroepstermijn bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan (totdat op het verzoek is beslist).

Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

Communicatie & participatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in De Klaroen en het Gemeenteblad. Daarnaast zal via een link het bestemmingsplan digitaal ter beschikking worden gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>). Ook zal een papieren versie van het bestemmingsplan in het gemeentehuis ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid & ecologie

Duurzaamheid komt aan de orde in hoofdstuk 3 en ecologie komt aan de orde in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling (de aanmeldnotitie is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen) is de conclusie getrokken dat belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn uitgesloten, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet nodig is. De OZHZ onderschrijft deze conclusie. Het besluit over het niet opstellen van een milieueffectrapport is door het college genomen voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit over het opstellen van een milieueffectrapport dient namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het bestemmingsplan te worden genomen.

ICT

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Nota van beantwoording zienwijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan01122021.docx
2. Bijlage 2 - Toelichting - gele versie def bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan Papendrecht.pdf
3. Bijlage 3 - Regels - gele versie def bestemmingsplan Veerweg - Vondellaan Papendrecht.pdf
4. Bijlage 4 - Verbeelding - Veerweg-Vondellaan Papendrecht.pdf
5. Bijlage 5 - Toelichting - Veerweg-Vondellaan Papendrecht.pdf
6. Bijlage 5.1 - Bijlage bij de toelichting 1 - Kaders voor herontwikkeling.pdf
7. Bijlage 5.2 - Bijlage bij de toelichting 2 - Archeologisch vooronderzoek.pdf
8. Bijlage 5.3 - Bijlage bij de toelichting 3 - Stikstofdepositie berekening.pdf
9. Bijlage 5.4 - Bijlage bij de toelichting 4 - Quickscan flora fauna.pdf
10. Bijlage 5.5 - Bijlage bij de toelichting 5 - Nader onderzoek huismus en vleermuis.pdf
11. Bijlage 5.6 - Bijlage bij de toelichting 6 - Verkeersonderzoek Veerweg.pdf

12. Bijlage 5.7 - Bijlage bij de toelichting 7 - Verkennend en nader bodemonderzoek.pdf
13. Bijlage 5.8 - Bijlage bij de toelichting 8 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf
14. Bijlage 5.9 - Bijlage bij de toelichting 9 - Akoestiek (Effect reflectie woningbouwplan).pdf
15. Bijlage 5.10 - Bijlage bij de toelichting 10- Kwalitatief windonderzoek.pdf
16. Bijlage 5.11 - Bijlage bij de toelichting 11 - Bezonningsstudie.pdf
17. Bijlage 5.12 - Bijlage bij de toelichting 12 - Vormvrije m.e.r.-beoordeling.pdf
18. Bijlage 5.13 - Bijlage bij de toelichting 13 - Verslag inloopavond 12 oktober 2021.pdf
19. Bijlage 6 - Regels - Veerweg-Vondellaan Papendrecht.pdf
20. Bijlage 6.1 - Bijlage bij de regels 1 - Archeologische Beleidsadvieskaart.pdf
21. Bijlage 7 - Verbeelding - Veerweg-Vondellaan Papendrecht.pdf
22. 20220112 Schriftelijke inspraakreactie.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum:

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelet op

artikelen 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan vast te stellen;
2. de wijzigingen zoals in het geel zijn aangegeven in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de digitale versie van het gewijzigde bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.Vondellaan-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
5. te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 30 maart 2020;
6. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' tevens analoog vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,